To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Fri 4/10/2015 12:24:15 PM
Subject: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten
Received: Fri 4/10/2015 12:24:16 PM
RE: Erfpacht en appartementsrechten

Hallo (10)(2e)
Zoals net besproken hebben we hierover al eens om de tafel gezeten samen en is naar aanleiding daarvan een conceptbrief door ons opgesteld, die ik vorig jaar heb gestuurd. Zie bijgevoegde mail. Ik hoor graag van je of er inmiddels wijzigingen op moeten komen, of dat we deze brief kunnen versturen naar de belastingdienst.
Groet,
(10)(2e)

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 10 april 2015 14:11
Aan: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e
CC: (10)(2e) , (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hoi (10)(2e)en (10)(2e),
In 2013 heb ik en (10)(2e) van de toen lopende modernisering van het erfpachtstelsel met (10)(2e) overlegd over in appartementsrechten gesplitste erfpacht. In de situatie zijn alle appartementsgerechtigden gezamenlijk deelgenoot in het erfpachtrecht. Gevolg is, dat bijvoorbeeld een bestemmingswijzigingen van één appartementsrecht toch zou moeten leiden tot een wijziging van de erfpacht èn van de splitsing. Dat vergt de medewerking van alle appartementsgerechtigden. Omdat dat in de praktijk niet werkte hebben we de appartementsrechten behandeld alsof ze zelfstandige erfpachtrechten zijn in plaats van deelgenoot in één erfpachtrecht. Bij de houdbaarheid van die werkwijze zijn vraagtekens te zetten. Duidelijk is in ieder geval, dat het bij de overgang naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel problemen op zal leveren.
Tegen die achtergrond hebben we in een werkgroep mogelijke oplossingen geïnventariseerd, waarbij we vanuit houdbaarheid op de lange termijn voorstellen de zakenrechtelijke structuur om te keren waardoor we komen tot een individueel erfpachtrecht per appartementsrecht. Dat eindbeeld is dan gelijk aan het resultaat van de uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten. Om dat te bewerkstelligen vinden in de bekende juridische seconde opvolgend de volgende "transacties" plaats:

1. Alle appartementsgerechtigden tezamen doen afstand van het erfpachtrecht onder voorbehoud van het recht op levering van vervangende erfpachten

alle hypotheekhouders doen afstand van hun hypotheekrecht onder voorbehoud van vestiging van een vervangend hypotheekrecht

2. De gemeente wordt hierdoor vol eigenaar van het uitgegeven perceel
3. De gemeente vormt appartementsrechten, die tenminste gelijk zijn aan de bij afstand teloor gegane appartementsrechten
4. De gemeente geeft de appartementsrechten elk aan hun voormalige appartementsgerechtigden in (vervangende) erfpacht uit onder gelijke voorwaarden als vóór afstand voor het appartementsrecht golden (dus × de geldende AB aangevuld met en de op het appartementsrecht betrekking hebbende × bijzondere voorwaarden, × canon / afkoopsom en × einddatum tijdvak.
5. De erfpachters verlenen elk aan hun hypotheekhouder een vervangend hypotheekrecht onder gelijke voorwaarden als vóór afstand het hypotheekrecht op het appartementsrecht golden

In onderstaand schema is weergegeven, wat iedereen bij de transacties te winnen heeft:

Gemeente	Erfpachter	Hypotheekhouder	fiscus
∀ 100% flexibele omgang met zelfstandige erfpachtrechten ∀ Goed verkoopbaar alternatief voor noodgrepen bij mutaties of overstap naar eeuwigdurende erfpacht ∀ Beter beheerbare rechten en bijdrage aan draagvlak teg- gen aanvaardbare (?)	∀ Erfpacht en appartementsrecht ontvlochten ∀ Van overige appartementsgerechtigden onafhankelijke erfpachtrelatie met Gemeente ∀ Geen hoofdelijke aansprakelijkheid erfpacht en canon ∀ Recht meer courant en	∀ eenduidiger verhoudingen en meer courant recht waardoor beter onderpand	∀ actie fiscaal neutraal ?? ∀ Recht meer courant waardoor sneller verkoopbaar en dus hogere belastingopbrengst

kosten	daardoor sneller verkoop-baar		

Vooropgesteld, dat × iedereen meewerkt zonder daaraan extra kosten te verbinden dan voor de noodzakelijke akten × het notariaat als medebetrokkene bij de ontstane situatie bereid is de noodzakelijke aktekosten te matigen, dan is de opstelling van de belastingdienst doorslaggevend.
Ten behoeve van het aanpakplan, dat wij voorbereiden hebben we bijna 7.200 erfpachtrechten met voor circa 175.000 appartementsrechten geïnventariseerd, die alle betrekking hebben op bestaand vastgoed, dat meer dan 2 jaar geleden in gebruik is genomen. Voor de fiscale gevolgen ga ik dus uit van overdrachtsbelasting. Daarbij geldt natuurlijk ook dat de verkrijging van de gemeente bij de akte van afstand een belastbaar feit is, maar dat komt niet tot heffing of bepaling van een heffingsgrondslag door de geldende vrijstelling. Rest de (formeel gezien) uitgifte in erfpacht op elk appartementsrecht aan de voormalige appartementsgerechtigde / deelgenoot in de oude erfpacht.
Mijn gedachte is, dat de belastingdienst het samenstelsel van transacties moet beschouwen als de wijziging van het recht, nu de appartementsgerechtigden als gezamenlijk erfpachter de verkrijging van vervangende erfpachtrechten als voorwaarde hebben gesteld voor afstand van het oude, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht. Omdat wijzigingen fiscaal worden beschouwd als het doen van afstand van het recht onder verkrijging van een vervangend recht, wordt de heffingsgrondslag voor de wijziging bepaald door het waardeverschil tussen het oude en het vervangende recht. Omdat de (financiële) erfpachtvoorwaarden voor de vervangende erfpachtrechten gelijk zijn aan de (financiële) erfpachtvoorwaarden voor het oude, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht, zou de heffingsgrondslag nihil zijn.
Mijn gedachten vormen (helaas/gelukkig) een onvoldoende basis om op te bouwen. Ook omdat een herstelactie een aantal jaren zal vergen en er vooraf fiscaal volstrekte helderheid vereist is, wil ik graag met jullie verkennen hoe we de belastingdienst kunnen bewegen tot een op mijn wensgedachte aansluitende wetsuitleg of ruling.

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Adviseur Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam,
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer